



BEGRÜNDUNG

I. Planungsvoraussetzungen

Im Ortsteil Deining – östlich des Pater-Paulus-Wegs – liegt auf mehrere Flurnummern verteilt ein Bereich, der vor dieser Planungsmaßnahme nicht innerhalb „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ gemäß dem § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) liegt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Gemeinderat Egling hat sich dazu entschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan gemäß dem §8 BauGB zu erstellen.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Staatsstraße 2072, von der die Talstraße, nach Nordosten abzweigt und anschließend der Pater-Paulus-Weg nach Süden weiter verläuft. Östlich davon liegt das Gebiet, für das die Gemeinde Egling sich entschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gebiet weist ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord auf.

II. Ziele und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Grund für das Erstellen des Bebauungsplans ist das Vorhaben der Gemeinde, für Einheitliche Wohnraum zu schaffen. Somit wird eine Bebauung mit 2 Dreispännern und 5 Einzelhäusern vorgesehen.

Der Gemeinderat Egling hat in seiner Sitzung am 6. April 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Pater-Paulus-Weg", Gemarkung Deining, beschlossen. Mit dem Bebauungsplan werden in Verbindung mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Egling die planerische Voraussetzung zur Realisierung von benötigtem Wohnraum geschaffen.

- Östlich der Bauräume ist eine Eingrünung mit einer Streuobstweise konzipiert, die als Ausgleichsmaßnahme zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dient. Damit wird der zukünftige östliche Ortsrand gut eingegrünt, es entsteht ein eingegrünter Übergang von der Bebauung zum landwirtschaftlichen Bereich.

Als Auswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Planungs- und Nutzungssicherheit für den Bauwerber, die Anlieger sowie die Gemeinde.
- Ein Beitrag zum Umweltschutz, dieser besteht aus den Ausgleichsmaßnahmen.

III. Übergeordnete Planungen und Darstellung im Flächennutzungsplan Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018 (LEP)

Das Gemeindegebiet Egling ist der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum zugeordnet. Für diesen legt das Landesentwicklungsprogramm folgende Grundsätze fest: „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. |
|---|

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 (Z)). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (vgl. LEP 3.3 (G)).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm

(LEP) 3.1 (G)). Außerdem ist der demographische Wandel zu beachten, indem die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt wird (vgl. LEP 1.2.1 (Z)).

Regionalplan Oberland

Die Gemeinde Egling liegt in Bayern in der Planungsregion 17 (Oberland) und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gemeinde Egling ist gemäß 10. Fortschreibung des Regionalplans Oberland, in Kraft seit 27.06.2020, als Grundzentrum für den Nahbereich des Gemeindegebietes ausgewiesen. Zur Sicherung und zur Entwicklung der Grundzentren sind für die Gemeinde Egling folgende der im Regionalplan Oberland verankerten Grundsätze relevant:

Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden (B II 1.8 Z).

Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden (B II 2.1 G).

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (B II 3.2 Z).

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können (B II 4 G).

Gewerbliche Wirtschaft:

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. [...] (B IV 2.1 Z)

Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden (B IV 2.3 Z).

Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben (B IV 2.4 G).

Natur und Landschaft. Es ist anzustreben,

- „die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,
- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden,
- bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen“.

Die genannten landesplanerischen und regionalplanerischen Zielsetzungen werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt, indem die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 darauf abzielt, angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen unter Bezugnahme der vorhandenen Erschließung neue Wohnbauflächen auszuweisen, um den vorhandenen Bedarf für die nachwachsende Bevölkerung zu sichern und an die westlich gelegene allgemeine Bebauung anzubinden.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zum hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Egling durchgeführt, die den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausweist.

IV. Beschaffenheit

Der Umfangsbereich ist im Wesentlichen minimal nach Norden abfallend geneigt. Momentan wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft benutzt.

Die Lärmeinwirkung der nahe liegenden St 2072 ist durch die Tatsache gemildert, dass zwischen dem Gebiet und der Straße schon bebaut ist.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Diese sind notwendig, da die Eigentumsverhältnisse im Umfangsbereich nicht dem Konzept für die Bebauung entsprechen. Es werden Grundstücke getauscht oder verkauft werden müssen. In der Planung ist ein Vorschlag für die zukünftigen Grundstücksgrenzen eingearbeitet

VI. Bauliche Nutzung

Es sollen 7 Häuser mit insgesamt 16 möglichen Wohneinheiten errichtet werden, dabei sind die Gestaltungsgrundsätze des Bauens im Oberland mit einfach rechteckigen Baukörpern und Satteldächern eingehalten. Zugleich wird nachrichtlich die Ortsgestaltungssatzung sowie die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Egling übernommen um die ortsverträgliche Baustruktur zu erhalten

VII. Planungskonzeption

- Im gesamten Bereich sind maximal 16 Wohneinheiten zugelassen.
- In den Bereichen der insgesamt 7 Baugrenzen sind die Neubauten dargestellt.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Baulücken und Flächenreserven wurden im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfasst, kartographisch dargestellt und bilanziert. Um der landesplanerischen Vorgabe, vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, gerecht zu werden, verfolgt die Gemeinde Egling zusätzlich eine Aktivierungsstrategie, indem im Rahmen der FNP-Aufstellung alle Eigentümer der ermittelten Baulücken nach deren Entwicklungsabsichten bzw. hinsichtlich möglicher Verkaufsabsichten für die Flächen befragt werden.

Gleichfalls wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes u. a. auf Grundlage des Demografie-Spiegels des statistischen Landesamtes, welcher die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Egling bis zum Jahr 2039 prognostiziert und unter Berücksichtigung der Vorgaben von Landes- und Regionalplanung, Festlegungen zum Umfang der zu bevorratenden Bauflächen bis zum Jahr 2040 getroffen.

Diese am 14.02.2023 durch den Gemeinderat beschlossenen Festlegungen schließen das hier ausgewiesene allgemeine Wohngebiet mit ein. Zudem verfolgt die geplante Wohnbebauung das Ziel aufgrund des bestehenden sozialen Gefüges im Ortsteil Deining jungen ortsansässigen Familien hier die Möglichkeit zum Hausbau zu geben und Abwanderung zu vermeiden.

Um in der Ortsrandlage eine maßvolle Baudichte zu gewährleisten, ist die Anzahl der max. möglichen Wohneinheiten in den Bauräumen des Bebauungsplans angegeben. Der untere Messpunkt der Wandhöhe befindet jeweils am tiefsten Punkt des Geländes um den Bauraum, und ist im Plan angegeben m ü. NN, z.B. 632,14.

VIII. Energieeffizienz

Eine energieeffiziente Bauleitplanung wird mit der Festsetzung von regenerativen Energieträgern umgesetzt.

IX. Flächennutzung

Es sind Bauräume für die neuen Hauptbaukörper mit den dazugehörigen Wandhöhen für die Neubauten festgesetzt. Die GRZ bezogen auf die zu bebauenden Grundstücksflächen und Hauptbaukörper beträgt 0,32 bei maximaler Nutzung aller Bauräume.

X. Erschließung

Der Umfassungsbereich liegt nahe an der St 2072 und ist in kurzer Entfernung an diese angebunden. Die Lage an der Staatsstraße ist verkehrsmäßig als günstige Anbindung einzustufen. Die Abwasserleitungen sind an die bereits bestehende Kanalisation anzuschließen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH gesichert. Das Trinkwasser wird über das gemeindliche Wassernetz bezogen. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück über Rigolen zu entwässern.

XI. Entwässerung

Die Gemeinde verfügt nicht über einen eigenen Kanal zur Oberflächenentwässerung. Das Baugrundgutachten bescheinigt den Grundstücken eine schlechte Versickerungsfähigkeit. Die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt daher nach dem Niederschlagswasserkonzept von IB Bichler & Klingenmeier vom 16.01.2024 (s. Anlage).

Die Umsetzung des Konzeptes ist als Planung dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zur Genehmigung vorzulegen. Die Anlagen für die Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß der genehmigten Planung herzustellen. Dem Landratsamt ist die Bescheinigung eines privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft über die ordnungsgemäße Erstellung der Anlage vorzulegen.

XII. Folgekosten

Als Auswirkung der Planung sind keine Folgekosten für zusätzliche Infrastruktur - Maßnahmen zu erwarten.

XIII. Erläuterung zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

1. Einleitung

Für das Gebiet „Pater-Paulus-Weg“ stellt die Gemeinde Egling aktuell diesen Bebauungsplan auf. Parallel zur Satzung werden Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, um die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – in Bezug auf diese Planung zu erfüllen. Dazu bilden nachstehend aufgeführte Gesetze und Verordnungen die Grundlage, mit den Zielen der genannten §§:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, **hier besonders der § 1a**
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 29. Juli 2009, **hier besonders die §§ 18-21a**
- das Bayerische Naturschutzgesetz in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 23. Juni 2021, **hier besonders die Art. 6, 6a und 6b zur „Eingriffsregelung“**

Die Eingriffsregelung wird gemäß des vom BayStMLU herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt.

2. Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das Rückgrat der Bestandsaufnahme stellt eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung dar; besonderes Augenmerk gilt den Biotoptypen die einem gesetzlichen Schutz gemäß Art. 13d Bay-NatSchG unterliegen sowie den übrigen Biotopen der Biotopkartierung Bayern; Neben den Biotoptypen werden alle Schutzgüter des Naturhaushaltes (Arten und Lebensräume, Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild) erfasst.

Das Plangebiet wird zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft — durch gemeinsame Betrachtung der betroffenen Schutzgüter — in Gebiete geringer (Kategorie 1), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher (Kategorie III) Bedeutung für Natur und Landschaft untergliedert. Die Einstufung erfolgt nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen und fasst Flächen gleicher Bedeutung zusammen.

Schritt 2: Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Für die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist neben dem Versiegelungsgrad auch die Höhe der geplanten Bebauung von Bedeutung.

Entsprechend der Planung wird das Gebiet in Flächen mit hohem Versiegelungs— bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) untergliedert. **Flächen, die keine Veränderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Wesentlich für eine Begrenzung des erforderlichen Kompensationsaufwands sind auch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen.**

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (Schritt 1) werden mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (Schritt 2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten sind Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen (s. Schritt 2) der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird. Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Die Wahl des Faktors bedarf einer Begründung. Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung wird mit dem gewählten Faktor multipliziert. Daraus ergibt sich der in die Abwägung einzustellende Kompensationsumfang. Für Flächen, die bei einigen Schutzgütern eine höhere Bedeutung aufweisen, werden ggf. weitere Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich unter Berücksichtigung der dort naturschutzfachlich in Betracht kommenden Maßnahmen

Zur Beurteilung der Eignung der Ausgleichsflächen bedarf es einer Bestandsaufnahme auf diesen Flächen. Das BauGB gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichsflächen. Danach kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans, an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder sogar in besonderen Fällen auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen. Um einen möglichst engen Bezug zu den Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds herzustellen, sind besonders solche Ausgleichsmaßnahmen geeignet, mit denen möglichst gleichartige Qualitäten der Schutzgüter dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gehen.

3. Lage des Umfassungsbereichs

Das Plangebiet ist im Wesentlichen leicht geneigt, im Norden zur St 2072 hin tiefer, sowie im Süden höher. Momentan wird der Planbereich landwirtschaftlich genutzt. Die Lage des Grundstücks ist als landschaftlich ansprechend zu bezeichnen, es ist jedoch Lärmeinwirkung von der St 2072 im Plangebiet festzustellen.

4. Durchführung der Arbeitsschritte

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Grundlage für die Ermittlung der durch den Eingriff/ die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter von Natur und Landschaft: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und das Landschaftsbild. Auf Basis der Einzelbewertungen erfolgt die Gesamtbewertung von Natur und Landschaft, die neben der Eingriffsschwere in die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs eingeht.

4.1. Arten und Lebensräume:

Im Umfassungsbereich selbst ist landwirtschaftlich genutztes Grünland ohne Biotop anzutreffen.

Bewertung: Gemäß dem Leitfaden ist das Plangebiet vollständig in die Kategorie „Intensiv genutztes Grünland“ einzustufen. Daher gelangen wir zur Einstufung in Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - mittlerer Wert“.

4.2. Boden und Geologie:

Das Plangebiet liegt lt. der Digitalen Geologischen Karte im Bereich von **Schottermoräne (würmzeitlich), d.h. Schottermoräne, würmzeitlich Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig (Till, korngestützt)**. Die Böden verfügen über eine sehr geringe Sickerfähigkeit. Nichtsdestotrotz kommt ihnen eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu (Regler- und Speicherfunktion). Für die Entwicklung von Biotopen ist die Bedeutung der Böden als gering einzustufen.

Bewertung: Gemäß dem Leitfaden ist das Plangebiet als „anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“ zu bewerten. Wir gelangen zu der Einstufung in Kategorie II, „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - unterer Wert“.

4.3. Wasser:

Rund um das Plangebiet sind Wasserläufe vorhanden. Die Böden weisen eine sehr geringe Sickerfähigkeit auf. Das Gebiet ist entsprechend der Liste 1b als „Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand“ und „Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden“ einzustufen.

Bewertung: Gemäß dem Leitfaden (Liste 1b) ist das Gebiet der Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – unterer Wert“ zuzuweisen.

4.4. Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt mit seinem westlichen Rand etwa 190 m östlich der St 2072. Im Osten grenzen jedoch landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Sinne des Leitfadens ist es als Gebiet mit „gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen“ zu bezeichnen.

Bewertung: Gemäß dem Leitfaden (Liste 1b) ist das Gebiet in der Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – unterer Wert“ einzustufen.

4.5. Landschaftsbild:

Die Fläche liegt auf etwa gleicher Höhe wie die St 2072, jedoch von der Straße aus nicht einsehbar. Das Gebiet gewährt Blick zum nördlichen Alpenrand. Östlich liegen landwirtschaftliche Flächen und in etwa 400m Entfernung beginnt die „Deininger Filz“, ein moorähnliches Gebiet.

Bewertung: Gemäß dem Leitfaden (Liste 1b) ist das Gebiet als „Intensivgrünland“ zu bezeichnen. Wir gelangen zur Einstufung in der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - mittlerer Wert“.

Die Gesamtbewertung des Gebietes erfolgt aus der Betrachtung der Einzelbewertungen für die Schutzgüter. Ist eine eindeutige Zuordnung zu einer Gebietskategorie aufgrund unterschiedlicher Bedeutungen der einzelnen Schutzgüter nicht möglich, so entscheidet der Schwerpunkt der Schutzgüter (BayStMLU 1999).

4.6. Zusammenfassung der Schutzgüter

Schutzgut	Bedeutung
Arten- und Lebensräume	Mittlere Bedeutung (Kat. I - mittlerer Wert)
Boden und Geologie	Mittlere Bedeutung (Kat. II - unterer Wert)
Wasser	Mittlere Bedeutung (Kat. II - unterer Wert)
Klima und Luft	Mittlere Bedeutung (Kat. II - unterer Wert)
Landschaftsbild	Mittlere Bedeutung (Kat. III - mittlerer Wert)
Gesamtbeurteilung	Mittlere Bedeutung (Kat. II – mittlerer Wert)

Schritt 2: Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) sowie Flächen von niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einzubeziehen sind.

Darüber hinaus kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerische Maßnahmen gehören, verringert werden.

Die maximal zulässigen Grundflächen der bestehenden und geplanten Gebäude betragen insgesamt ca. 1275m² bei einer gesamten Fläche des Areals von 5.751m²; davon sind **2.673m²** zur Ermittlung der Ausgleichsfläche heranzuziehen, die restlichen 3.078 m² werden mit dem gemeindlichen Öko-Konto abgeglichen. Die für den Ausgleich relevanten Flächen sind also die Summe der nicht gemeindlichen Flächen: 2.073m² auf den Flurnummern 153/3, ../4 und ../5, sowie 600m² auf der Flurnummer 146.

Die Festsetzungen im Plangebiet insgesamt entsprechen einer Grundflächenzahl von 0,32, bezogen auf die max. möglichen Baukörper. **Demnach ist das Plangebiet als Gebiet mit hohem Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad einzustufen.**

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Pflanzung von Bäumen, wie im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächen- und Grundwasser: Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort und Stelle über die belebte Bodenzone bzw. zur Speisung von Feuchtbiotopen oder als Brauchwasser zu verwenden. Für Dachflächen und Ableitungen sind Materialien ohne Metall zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sind diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht zu versehen. Niederschlagswasser von Metaldachflächen - mit Ausnahme von Aluminium - darf nicht über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt werden.
- Verwenden von wasserdurchlässigen Belägen für die befestigten Flächen auf den Grundstücken

Schutzgut Klima/ Luft

- Die Neupflanzungen tragen mit ihrer Photosynthese zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Schutz Landschaftsbild

- Einbindung der Bebauung in die bestehenden Grünflächen mit den zu pflanzenden Bäumen.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Umfang an erforderlichen Ausgleichsflächen ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedenen Kategorien eingestuft wurden (s. Schritt 1) mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (s. Schritt 2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Da für das Plangebiet (5514 m²) eine Bebauung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad geplant bzw. vorhanden ist, ist eine hohe Beeinträchtigungsintensität anzusetzen

Es ergibt sich für alle Bereiche, eine Beeinträchtigung des Feldes B II - unterer Wert. Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen. Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung wird der Ermittlung des Ausgleichs ein **Faktor von 0,2** zugrunde gelegt.

Eingangsgrößen für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs (m²)

Grundstücksgröße ohne Ökokonto-Flächen	2.673m²	Faktor 0,307	820m²
---	---------------------------	---------------------	-------------------------

Des Weiteren ist geplant:

1. Pflanzung von 15 Obstbäumen gem. Artenliste (siehe nächste Seite) auf den Grundstücken
2. Versickern des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
3. Energieversorgung nur über regenerative Energieträger

Somit ist der Ausgleich erstellt, der eher niedrige Ausgleichsfaktor ist durch die zusätzlichen Maßnahmen abgegolten.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich unter Berücksichtigung der dort naturschutzfachlich in Betracht kommenden Maßnahmen**Auswahl geeigneter Maßnahmen**

Grundsätzlich eignen sich zur Kompensation von Beeinträchtigungen von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen,

a) die einen möglichst engen funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen aufweisen und

b) der Umsetzung des naturschutzfachlichen Leitbildes dienen

zu a) Da im vorliegenden Planungsfall durch die geplante Bebauung in erster Linie ehemalige landwirtschaftliche Grünbereiche beeinträchtigt werden, sind Maßnahmen festzulegen, mit denen sowohl die Funktionen der Gehölze als auch der Lebensraum für Vogel und Insekten gestärkt werden können.

Als Umsetzung des Leitbildes wird die Pflanzung von Hochstamm-Obstgehölzen mit 1-2 maliger Mahd frühestens am 15. Juni, dann alternativ Beweidung vorgesehen.

Dadurch wird für Vögel, Insekten und kleine Säugetiere neuer Lebensraum geschaffen und die Einbindung in die Landschaft verbessert.

So werden im Rahmen des Leitbildes auf dem im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereich der Flur Nr. 153 in der Gemarkung Deining folgende Maßnahmen ergriffen:

1. **Baumpflanzung** mit ca. 8m Abstand: Höhe min. 150 - 200cm, gem. folgender Pflanzliste:

Malus domestica	-	Apfelbaum
Pyrus	-	Birnbaum
Prunus domestica	-	Zwetschenbaum

2. **Anstrich der gepflanzten Bäume** gegen Wildverbiss, sowie jährliche Erneuerung des Anstrichs, solange die Pflanzen aufgrund ihrer Größe verbissgefährdet sind.

3. **Für die Ausgleichsflächen sind - beschränkt persönliche und unbefristete - Dienstbarkeiten zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, vor dem Satzungsbeschluss zu beurkunden. Die Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach dem Baubeginn fertigzustellen.**

- Ende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung –

XIV.

Diese Begründung wurde zusammen mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Pater-Paulus-Weg“, Gemarkung Deining in der Zeit vom XX – XX.2024 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger und Behörden öffentlicher Belange durchgeführt.

ARCHITEKT ORTSPLANER ENERGIEBERATER
JOSEF SINGHAMMER

1. BÜRGERMEISTER HUBERT OBERHAUSER
GEMEINDE EGLING